Exemplar Exclusivo do Síndico

Distribuição Gratuita
10.000 Exemplares / mensal

Mala Direta Postal
CORREIOS
Distribuição Lei 6.538/78

Folha do Síndico®

A informação dirigida

26 anos

Ano VI - N° 73 - Março / 2016 - Brasília - DF - site: www.folhadosindicodf.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

Destaques desta edição

4 **Seu Condomínio**
Momento é favorável para obras

10 **Direito do Trabalho**
Contabilizando horas trabalhadas

10 **Tecnologia**
Aplicativos ajudam síndicos a gerir condomínios

11 **Coluna Dr. Condomínio**
Condômino Crítico, uma eterna vítima...

12 **Direto dos Tribunais**
Condomínio tem legitimidade para propor ação de nunciação de obra nova contra condômino

O Novo Código de Processo Civil e as repercussões diretas para os condomínios

Pág 6

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Março de 2016						
D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	7	------
FGTS	7	------
INSS / IRRF	18	------
PIS	24	------

Seicon-DF

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	969,57	1.017,54	998,80
Faxineiro	972,31	1.017,54	1.000,79
Trab.Serv.Gerais	972,31	1.078,46	1.000,79
Jardineiro	972,31	1.078,46	1.000,79
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.043,89	1.282,04	1.133,03
Garagista (Diurno e Noturno)	1.004,09	1.282,04	------
Zelador	1.058,48	1.282,04	1.033,90
Aux.de Escritório/Administração	1.269,27	1.352,48	1.249,00
Vigia	------	1.282,04	1.133,03
Encarregado	1.271,07	1.634,06	1.271,09
Vale Alimentação	510,00 Mensal	33,50 Dia Trabalhado	35,00 Dia Trabalhado

Validade: 31/01/2017

Sindiserviços-DF

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.146,64
Auxiliar Administrativo	1.087,48
Auxiliar de Serviços Gerais	1.052,20
Encarregado de Limpeza	2.140,40
Encarregado Geral	2.687,37
Garagista	1.146,64
Jardineiro	1.553,46
Office-Boy/Contínuo	1.052,20
Zelador	1.146,64
Vale Alimentação	27,50 Dia Trabalhado

Tabela Referencial de Pró-Labores Condominiais

TRPC

Regiões Administrativas	De 01 a 36 Entre: (R$)	De 37 a 60 Entre: (R$)	De 61 a 132 Entre: (R$)	De 133 a 250 Entre: (R$)	De 250 a 350 Entre: (R$)	De 351 a 1.000 Entre: (R$)
Águas Claras	550 a 880	890 a 1.320	1.335 a 1.760	1.790 a 2.640	2.700 a 3.520	3.600 a 12.000
Asa Sul/Norte	880 a 1.320	1.321 a 1.540	1.541 a 1.760	1.761 a 2.640	2.700 a 3.520	3.521 a 6.800
Ceilândia	440 a 600	601 a 788	789 a 880	881 a 1.250	1.251 a 1.760	1.761 a 4.440
C. A. Vicente Pires	500 a 650	651 a 788	789 a 880	881 a 1.100	1.101 a 1.343	1.344 a 2.400
Cruzeiro	880 a 988	989 a 1.182	--	--	--	--
Gama	880 a 988	989 a 1.250	1.251 a 1.360	1.361 a 1.760	1.761 a 2.720	2.800 a 4.500
Guará	550 a 1.250	1.251 a 1.600	1.601 a 1.960	1.961 a 2.340	2.341 a 3.644	3.654 a 6.200
Noroeste	880 a 1.400	1.401 a 1.760	1.701 a 2.340	2.341 a 3.250	3.251 a 4.112	4.113 a 7.913
Riacho Fundo	440 a 600	601 a 880	801 a 989	990 a 1.215	1.216 a 1.971	1.972 a 2.511
Samambaia	440 a 880	881 a 1.000	1.001 a 1.540	1.541 a 1.760	1.761 a 2.640	2.641 a 4.333
Sobradinho	880 a 1.182	1.183 a 1.240	1.241 a 1.520	1.521 a 1.877	1.878 a 2.619	2.620 a 3.711
Taguatinga	880 a 1.050	1.051 a 1.320	1.321 a 1.590	1.591 a 1.880	1.881 a 2.311	2.312 a 5.118
Sudoeste	880 a 1.250	1.251 a 1.760	1.761 a 2.400	2.401 a 2.900	2.901 a 3.450	3.451 a 8.800
Mangueiral	--	--	--	--	--	2.640 a 3.520
Octogonal	681 a 880	881 a 1.340	1.341 a 1.860	1.861 a 2.250	--	--
Lago Sul/Norte	880 a 1.250	1.251 a 1.540	1.541 a 1.900	1.901 a 2.450	2.451 a 3.100	3.100 a 9.000
Núcleo Bandeirante	440 a 880	881 a 1.200	1.201 a 1.630	1.631 a 1.780	1.781 a 2.100	--

* Sujeita à alterações

Tabela do INSS - 2016

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.556,94	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 41,37
De 1.556,95 até 2.594,92	9,00%	Quem Receber até 806,80
De 2.594,93 até 5.189,82	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 29,16
		Quem Receber até 1.212,64
		Salário Mínimo
Teto Máximo 5.189,82	11,00%	Valor do Salário Mínimo 880,00

Salário Mínimo para 2016	R$ 880,00

Tabela do IRRF - 2015

Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 1.903,98	0,00%	0,00
De 1.903,99 até 2.826,65	7,50%	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	636,13
Acima de 4.664,68	27,50%	869,36
Dedução por Dependente	189,59	
Recolhimento Mínimo do IRRF	10,00	

Índice de Custos Condominiais

Mês: Dezembro/15
Índice Base Dez/01 - 100,000

Data	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
jan/15	261,731	1,73	1,73	7,78	282,377	0,85	0,85	8,67	219,687	6,52	6,52	9,27	256,801	0,76	0,76	3,97	235,039	0,84	0,84	4,67	222,754	0,76	0,76	3,97
fev/15	263,974	0,86	2,60	8,62	282,377	0,00	0,85	8,67	230,436	4,89	11,73	14,61	257,494	0,27	1,03	3,85	235,484	0,19	1,03	4,58	223,355	0,27	1,03	3,85
mar/15	264,501	0,20	2,80	8,43	282,377	0,00	0,85	8,67	230,436	0,00	11,73	14,61	260,017	0,98	2,02	3,14	237,590	0,89	1,94	3,62	225,544	0,98	2,02	3,14
abr/15	265,139	0,24	3,05	8,50	282,377	0,00	0,85	8,67	230,436	0,00	11,73	14,61	263,060	1,17	3,22	3,54	240,157	1,08	3,04	3,84	228,183	1,17	3,22	3,54
mai/15	265,581	0,17	3,22	8,66	282,377	0,00	0,85	8,67	231,458	0,44	12,23	14,75	264,138	0,41	3,64	4,10	241,380	0,51	3,56	4,48	229,118	0,41	3,64	4,10
jun/15	270,629	1,90	5,18	10,89	282,377	0,00	0,85	8,67	255,262	10,28	23,77	26,55	265,908	0,67	4,33	5,58	243,186	0,75	4,34	5,74	230,653	0,67	4,33	5,58
jul/15	271,215	0,22	5,41	10,90	282,377	0,00	0,85	8,67	256,198	0,37	24,22	24,46	267,743	0,69	5,05	6,96	245,076	0,78	5,15	6,95	232,245	0,69	5,05	6,96
ago/15	271,366	0,06	5,47	11,01	282,377	0,00	0,85	8,67	256,198	0,00	24,22	24,46	268,492	0,28	5,35	7,55	245,596	0,21	5,37	7,26	232,895	0,28	5,35	7,55
set/15	271,895	0,19	5,68	11,18	282,377	0,00	0,85	8,67	256,198	0,00	24,22	24,46	271,043	0,95	6,35	8,36	247,640	0,83	6,25	7,99	235,108	0,95	6,35	8,36
out/15	288,696	6,18	12,21	12,60	309,637	9,65	10,59	10,59	256,198	0,00	24,22	24,46	276,166	1,89	8,36	10,10	250,073	0,98	7,29	8,69	239,551	1,89	8,36	10,10
nov/15	288,914	0,08	12,29	12,47	308,521	-0,36	10,19	10,19	256,198	0,00	24,22	24,46	280,363	1,52	10,01	10,69	253,348	1,31	8,70	9,27	243,192	1,52	10,01	10,69
dez/15	289,232	0,11	12,42	12,42	308,521	0,00	10,19	10,19	256,198	0,00	24,22	24,22	281,737	0,49	10,54	10,54	255,090	0,69	9,44	9,44	244,384	0,49	10,54	10,54

TRPC - OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2016, seguem as referencias de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômico-financeira de cada região administrativa e suas especificidades;

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1)uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsíndico- São duas as referencias de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referencia de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4- Condomínios Clube – Os condomínios classificados como "Clube" são aqueles com grandes torres residenciais(normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC/2016 o percentual de 10% a 12% em média;

5- Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6- Sindico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC/2016, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços;

Nossa Mensagem

Elas dominaram o mundo do trabalho e hoje ocupam diversos postos de destaque, antes designados apenas aos homens. Dentre as variadas funções amplamente desenvolvidas nos dias de hoje pelas mulheres, está a sindicância condominial. Entretanto, elas ainda são minoria. Estima-se que exista uma proporção de 60% de homens para 40% de mulheres no cargo de síndico. Em algumas empresas administradoras de condomínios, o percentual de mulheres na gestão direta dos prédios chega a até 45%.

O detalhismo, a capacidade comunicativa e a organização são alguns aspectos positivos da maioria das gestões femininas. Nessa edição de março, mês em que se celebra o Dia Internacional da Mulher, fazemos nossa pequena homenagem às síndicas que se esforçam para dar o seu melhor nos condomínios Brasil afora. Como personagem, uma ex-síndica compartilha suas experiências e opiniões acerca do papel da mulher na administração condominial e os desafios enfrentados nessa jornada.

Esta edição da FS retoma um assunto sério que diz respeito à saúde coletiva e, portanto, é responsabilidade de todos: o combate ao mosquito Aedes aegypti. Após alarmantes surtos de Dengue, Zika e Febre Chikungunya, o Brasil encontra-se em estado de mobilização coletiva na guerra contra esse inseto vetor de doenças sérias. O apelo à prevenção se dá sobretudo nos ambientes domésticos, onde nem sempre é possível que o poder público chegue.

Conforme dados divulgados pela Funasa (Fundação Nacional de Saúde), 90% dos focos da dengue estão nas residências, nas quais se incluem os prédios. Condomínios são locais muito propícios à proliferação da dengue, por dois motivos: grande concentração de pessoas e diversidade de locais para criadouros do mosquito. Por isso, faz necessária a atenção para a questão e debate do tema dentro dos condomínios.

É importante destacar ainda que a falta de cuidado pode representar um gasto a mais para o condomínio. Isso porque em muitos municípios, a Vigilância Sanitária tem efetuado vistoria nos condomínios, com possibilidade de aplicação de multas quando são constatadas irregularidades que possam contribuir para a proliferação do mosquito transmissor. Confira na nossa seção "Bem estar" dicas simples e de baixo custo para prevenir o surgimento de focos do mosquito.

A Folha do Síndico reforça sua responsabilidade em levar aos seus leitores informações de utilidade pública e que facilitem a importante missão que é administrar um patrimônio coletivo como um condomínio.

Boa leitura a todos!

Seu Condomínio da Redação |

Momento é favorável para obras

Redução de até 10% nos preços de materiais de construção estimula reformas

Sabe aquele plano de fazer uma reforma em alguma área do condomínio, um reparo em algo que não está a contento ou mesmo construir um espaço novo para o uso coletivo? Sim, talvez esse seja um bom momento para retomar essa pauta com os demais condôminos e tirar esses planos da gaveta. Isso porque o preço de alguns produtos de materiais de construção sofrereu forte queda o que cria um cenário muito favorável para quem deseja reformar ou construir.

Em tempos de crise como o que enfrentamos atualmente no Brasil, a queda de até 10% em itens como cimento, areia, argamassa e massa corrida é uma notícia animadora. A arquiteta Estela Netto avalia que este é, sim, um bom momento para construir ou reformar, aproveitando a baixa nos preços em alguns setores da construção civil e as facilidades de negociação para pagar. “Vale muito a pena reformar ou construir agora, pois além dos preços estarem reduzidos, os clientes estão com poder de negociação muito maior, podendo pagar em várias vezes ou com descontos à vista. Para quem tem condições de fazer obra agora, este é o momento”, indica.

Além das vantagens para barganhar nos preços dos materiais, atualmente também é boa época para encontrar mão de obra disponível. O cenário atual está bastante diferente de 5 anos atrás, quando encontrar pedreiros, mestre de obra, pintores e demais profissionais específicos era uma missão quase impossível. Isso mudou seguramente, com a desaceleração do mercado imobiliário e da construção civil, há muitos trabalhadores do ramo com tempo sobrando, disposto a negociar e prestar serviço por valores mais acessíveis.

O arquiteto e design Cioli Stancioli concorda que esta é uma ótima oportunidade para quem deseja construir ou reformar. “Uma obra se inicia com estes produtos que sofreram grande queda no preço, os que chamo de ‘produtos brutos’, como areia, cimento, tijolo. Estes fazem parte do início de tudo em uma construção e representam cerca de 30% do investimento em uma obra”, avalia. Em relação a custos gerais, vale frisar que cada obra ou reforma tem uma demanda e vai depender do tipo de projeto. Alguns materiais, principalmente de acabamento, são os que mais encarecem uma obra, mas é possível ter um projeto sofisticado com economia.

A arquiteta Estela Netto concorda. “Material de acabamento pode encarecer uma obra se especificarmos um determinado tipo, como piso de mármore por exemplo. Mas também temos acabamentos que podem dar a sofisticação ao projeto, porém não são tão caros, como um piso de tecnocimento, que aparenta cimento queimado e é muito bonito também”, conclui.

Direito do Trabalho

Contabilizando horas trabalhadas

O funcionamento harmonioso de um condomínio requer uma atenção contínua na manutenção dos espaços comunitários e, principalmente, na segurança de todos os condôminos. Para tanto, é comum aos residenciais, o investimento na contratação de funcionários que vão ficar encarregados de administrar a limpeza das áreas comuns aos moradores, o atendimento aos convidados e o monitoramento dos aparatos de segurança.

Em algumas situações, diante de uma demanda muito grande de serviços, o funcionário pode eventualmente precisar exceder o expediente normal de trabalho. Nesses casos, para cada hora a mais trabalhada, o funcionário receberá o valor da hora contratada, mais um adicional de 50% do valor. É a chamada hora extra, prevista na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O advogado especialista em Direito do Trabalho, Alessandro Batista Rau, sócio-fundador da Rau Advogados, explica que é preciso o empregador se informar antes de acertar o pagamento das horas extras, pois, pode haver um acordo coletivo na categoria em questão que regule as condições das horas extras. Existe categorias que limitam, por exemplo, o número máximo de horas extras que o trabalhador poderá fazer.

"A CLT estabelece que as horas extraordinárias devam ser pagas com o adicional de, no mínimo, 50%, sendo importante destacar que algumas categorias possuem normas coletivas que estabelecem o pagamento de horas extras com adicional superior ao previsto na Norma Consolidada", explicou o advogado que atuou em milhares de processos, nas mais diversas áreas do Direito, principalmente no que tange ao Direito do Trabalho.

A folha dos funcionários corresponde, na maioria das vezes, a uma parte majoritária no orçamento dos condomínios, uma vez que, conforme a CLT, além do pagamento da remuneração do empregado, o empregador precisa assumir os encargos trabalhistas, tal como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) do contratado.

Por isso, é preciso que o síndico fique atento aos gastos com horas extras dos funcionários e principalmente se não há desvio de função. Há casos de irregularidade no serviço dos funcionários, no quais o empregado do condomínio é designado por um condômino a exercer uma função particular, que não diz respeito às obrigações coletivas. É fundamental que haja um acompanhamento rigoroso do responsável por administrar o condomínio.

Alessandro Batista Rau complementa explicando que o empregador precisa estar ciente da jornada excedente de trabalho. "Em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal", destacou. Ainda de acordo com o advogado, a CLT exige que, no caso do condomínio ter mais de 10 funcionários, ter um registro da jornada de trabalho realizada por cada um dos funcionários.

Coluna do Especialista

O Novo Código de Processo Civil e as repercussões diretas para os condomínios

Rodrigo Karpat

Com o advento do Novo Código de Processo Civil que entra em vigor dia 18/03, algumas mudanças vão agilizar o processo de cobrança das cotas condominiais em atraso. Mais além, tentarão colocar fim às cobranças intermináveis que assolam o universo condominial e oneram quem paga suas cotas em dia.

Algumas informações, porém, precisam ser bem analisadas a fim de não causar dúvidas quanto ao novo procedimento de cobrança das cotas em atraso. Uma dessas informações divulgadas é a de que o devedor será executado e pode perder o imóvel em três dias, o que não condiz com o que de fato ocorrerá.

Esse pagamento é devido na ação de execução após o devedor ser citado, conduta idêntica ao período anterior da vigência do novo código. Situação esta que poderá levar um ou dois meses, até mesmo anos, em casos extremos, como se o devedor não for localizado.

Somente a partir do momento em que o devedor for citado - como o rito não é mais o ordinário e sim o da execução, uma vez que a dívida de condomínio se transformou em título executivo extrajudicial por força do artigo Art. 784, X – é que o devedor terá três dias para pagar a dívida ou nomear bens à penhora, sob risco de ter o bem que originou a dívida penhorado, passado esse prazo.

Isso significa que, após citado e passados os três dias, o oficial de justiça voltará a residência do devedor a fim de lavrar a penhora do bem, ou seja, de forma simples, o oficial anotará em termo próprio que o presente bem servirá para garantir a dívida, e essa informação também constará na matrícula do bem, e o documento devolvido ao processo para a continuidade do tramite da cobrança.

A partir desse momento, com a intimação da penhora, o devedor terá o prazo de 15 dias para oferecer não mais a defesa, a qual via de regra era genérica, mas os embargos à execução. Estes, apesar de serem uma forma de defesa, somente serão recebidos e processados pelo Juiz da causa se abordarem questões técnicas, como excesso de execução, erro na penhora, entre outras questões técnicas e não mais de simples defesa.

Passados o prazo de embargos, ou seja, os 15 dias após intimação da penhora, o devedor, mediante a prévia autorização judicial, poderá constar nos cadastros de proteção ao crédito. O passo seguinte é o leilão, que também traz mudanças com o novo CPC. Antes, o bem não poderia ser vendido com menos de 50% de seu valor. Agora, a venda só não pode ser feita a preço vil.

Outro item importante para que seja título executivo extrajudicial é de que tenha liquidez, seja certo e exigível, sendo que a liquidez do título estará na previsão orçamentária, onde deverá constar a cota parte de cada unidade no rateio, levando em conta a fração ideal ou conforme previsto na Convenção.

Caso o título seja mal formado, caberá embargos à execução e consequente suspensão da execução.

Para início da execução, na petição inicial será necessário anexar o título de propriedade, a ata de eleição do síndico, a planilha da dívida que poderá incluir valor principal, juros, multa, correção monetária, a ata contendo a previsão orçamentária com a devida fração e valor destinado a cada unidade, além de segunda via dos boletos em aberto. Caso não estejam presentes todos os pressupostos, poderá ser iniciada a ação de cobrança de cotas de condomínio e não diretamente a execução.

Outra inovação do NCPC é a previsão, no art. 252, que autoriza o oficial de justiça a proceder com a intimação ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. Sem previsão anterior.

Da mesma forma na citação pelo correio, será válida a entrega do mandato a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente. Também sem previsão anterior. São informações importantes, que devem impactar diretamente na vida condominial de condôminos inadimplentes.

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

Coluna do PVC Por Paulo Vinícius Coelho |

Dunga perdoa chineses e castiga Thiago Silva

Se o goleiro Jéfferson está fora da convocação para os jogos contra Uruguai e Paraguai por castigo é impossível dizer. Diego Alves está de volta, jogando bem pelo Valencia e faz parte da reação do time dirigido por Gary Neville na Espanha. Mas com Thiago Silva não tem explicação. Você pode discutir se Thiago é ou não é mais zagueiro do que David Luiz, merecidamente na lista. Mas é melhor e mais experiente do que Gil e Marquinhos.

Thiago jogou 24 partidas do Campeonato Francês, cinco a mais do que Marquinhos, seis a mais do que David Luiz.

Depóis dos 7 x 1, David Luiz foi o zagueiro que mais atuou entre os que estavam no desastre. E merece ser. Com Dunga, o zagueiro mais escalado é Miranda. Thiago Silva jogou só sete vezes e tem até motivo para ser reserva: falhou na eliminação do Brasil na Copa América, contra o Paraguai.

Mas não estar no grupo?

Dunga já respondeu sobre isso e já deixou claro que é sua preferência, não um castigo.

Sobre a presença dos jogadores que se transferiram para a China, Renato Augusto e Gil, ele mantém a estrutura dos convocados nas últimas listas. Está certo. Seleção não é momento, é continuidade. Se Renato Augusto e Gil mostrarem que estão muito abaixo do que estavam, por jogarem em um campeonato pior tecnicamente, vão sair nas próximas convocações. Mas agora é eliminatória, jogo de campeonato, contra Uruguai e Paraguai. É justo que estejam na convocação.

Abaixo, veja a lista completa

Goleiros

Diego Alves (Valencia) Marcelo Grohe (Grêmio), Alisson (Inter)

Zagueiros

David Luiz (PSG), Miranda (Inter de Milão), Marquinhos (PSG), Gil (Shandong Luneng)

Laterais

Danilo (Real Madrid) Daniel Alves (Barcelona), Filipe Luis (Atlético de Madri), Alex Sandro (Juventus)

Volantes

Luiz Gustavo (Wolfsburg), Fernandinho (Manchester City)

Meias

Renato Augusto (Beijing Guoan), Douglas Costa (Bayern de Munique), Lucas Lima (Santos), Willian (Chelsea), Coutinho (Liverpool), Oscar (Chelsea), Kaka (Orlando)

Atacantes

Hulk (Zenit), Ricardo Oliveira (Santos), Neymar (Barcelona)

Lembranças póstumas de um Fla x Flu

Por Mauro Jácome |

Recentemente, estive no Mané Garrincha para comentar o Fla x Flu para uma rádio local. Algumas lembranças me vieram e, por consequência, comparações. Fui poucas vezes no Maracanã, mas fui num dos mais famosos: o de 1995, o do gol de barriga de Renato Gaúcho.

Fui numa dessas excursões de torcida organizada. No Maracanã, um desequilíbrio: dos 130 mil, 70% acreditavam na lógica e 30%, no milagre, afinal, o Fluminense tinha que vencer um adversário superior tecnicamente e que jogava pelo empate.

Foi um primeiro tempo primoroso do Fluminense. 2 x 0 com gosto. Até chuva fez o Fluminense. Interessante a chuva daquele Maracanã, dava um ingrediente a mais. Os pingos, iluminados pela luz dos refletores, davam brilho ao ar. Milhões de pequenas luzes descendo.

O intervalo vitorioso era inesquecível. Mesmo sabendo ser parcial, a vitória era definitiva. Tudo poderia acontecer ainda, mas era definitiva. O tempo era reservado para o "vitorioso" esbaldar-se. Lavava-se a alma. O inexplicável futebol e seus irracionais torcedores.

A massa rubro-negra entrou em campo no segundo tempo e acordou o Flamengo. O Fluminense meio que se assustou e acuou. Pressão. Trinta por cento em silêncio. A euforia do intervalo se transformou em nervosismo extremo. Só tensão.

O primeiro gol e desabou o mundo. Vinha um urro assustador, disforme, que tremia o chão, o teto, até os pingos da chuva, que desciam em ziguezague. Mais seis minutos até o empate. Quando Fabinho avançou e o gol se tornou uma possibilidade, os urros quase desapareceram. Quando cortou, chutou e a bola deslizou na rede, levantei os olhos para a massa do lado de lá. O desequilíbrio entre as velocidades da luz e do som foi demonstrado naquele instante: via os movimentos dos corpos, mas não escutava nada. Silêncio do lado de cá; o som que ainda não chegava. De repente, uma agressão, uma pancada no tórax. Os urros multiplicados, chocaram-se contra nós. Um estrondo inigualável, real somente em filmes de ficção, atravessou-nos e jogou-nos no cimento cinza. Os urros, mais disformes, brotavam, também, do chão, da grama. O cérebro balançava. Nunca tinha visto nada igual e nunca mais vi...

Mas Ailton desafiou a descrença e tentou um último lance. Os que restavam em campo, desorganizados, acompanhavam. O chute saiu errado, torto. Passaria direto e sairia pelo outro lado da área, mas bateu em alguém, desviou, foi para dentro do gol. Todos correram para todos os lados. Ninguém entendeu como aconteceu, mas todos entenderam o gol...

Hoje, sem aquele Maracanã, que foi embora para nunca mais voltar, o Fla x Flu não é mais da Lagoa, do Nelson Rodrigues, do recorde de público, do Flávio, do Assis, do Renato Gaúcho. Não é mais o da torcida, da paixão, da emoção, mas dos selfies.

Manutenção Preventiva

Prevenção contra aranhas

A manutenção preventiva contra insetos pode ser feita de duas formas. Dedetização, a principal e mais cara delas, e as precauções diárias, como limpeza e tratamento de jardins. Entre os insetos que causam mais preocupação aos moradores, as aranhas estão entre os principais. Quando um aracnídeo aparece em um ambiente, se torna um incômodo, uma vez que é difícil saber se ele pode representar algum risco. Para se livrar das aranhas, o indicado é uma dedetização completa, além de precauções diárias.

Entre as espécies de aranhas perigosas e que são comumente encontradas em imóveis residenciais, está a "aranha marrom", também conhecida como aranha doméstica. Sua picada não é muito dolorida, mas seu veneno é perigoso, pois pode provocar grandes feridas, febre, vômitos e, nos casos mais graves e raros, destruir os glóbulos vermelhos do sangue, causar anemia, comprometer as funções do fígado e até levar à morte.

A dedetização contra aranhas pode ser feita com dois métodos diferentes: tratamento localizado e pulverização. Segundo o técnico da TSERV Dedetizadora, Rafael Lins, o primeiro tipo de serviço é através da aplicação de inseticida diretamente nos esconderijos e abrigos. No caso dos condomínios, os jardins, a área do estacionamento, a área de lazer e o hall de entrada podem esconder espaços para as aranhas.

"Frestas, reentrâncias, rachaduras, gretas e nicho existentes nas superfícies são os principais locais que os aracnídeos procuram para viver, por isso o tratamento nessas regiões é necessário". Já a pulverização atinge áreas mais amplas dos ambientes e atua de forma menos localizada, mas também eficaz.

Para completar, Rafael Lins indica cinco medidas preventivas para o controle de aranhas nas casas e outros imóveis. São elas: manter limpos os jardins, aparando e cortando a vegetação excedente; fechar portas e janelas das áreas comuns ao entardecer; manter fechados os armários e as gavetas que se constituem como local de abrigo, moradores examinarem roupas e calçados antes de usá-los, principalmente quando tenham ficados expostos ou espalhados pelo chão; além de observar a presença de aranhas em objetos e móveis que tenham sido guardados por períodos prolongados em ambientes escuros.

"Tomando essas atitudes, todos os membros da família podem ficar tranquilos em relação aos aracnídeos, já que as chances de aparecerem teias de aranhas nos cantos das casas e nos jardins vão diminuir", finalizou Lins.

Coluna RHF Talentos

É preciso acertar na hora de contratar!

Por Antonia Miranda |

Constantemente, gestores das mais diversas organizações, se deparam com demandas sazonais de mão-de-obra, pelos mais variados motivos, dentre os principais, a substituição de funcionários em férias, em benefício da licença maternidade e, até mesmo, simples faltas.

Nesses casos, o trabalho temporário revela-se uma opção vantajosa e eficiente, pois permite ampliar o número de colaboradores, sem aumentar os custos da operação com o pagamento de benefícios garantidos por lei.

Esta prática tem se tornado muito comum, especialmente no segmento condominial devido a alguns fatores, em especial a rápida reposição de funcionários para realizar atividades fundamentais do condomínio, aliado ao fato dos Síndicos, em sua grande maioria, não disporem de tempo e conhecimento técnico necessário para uma ágil contratação.

Dentre as principais vantagens deste modelo de contratação, posso citar:

SEGURANÇA em minimizar riscos com passivos trabalhistas, o que não exime a responsabilidade do síndico em fiscalizar o pagamento de salários, encargos e benefícios dos empregados terceirizados para que a medida não cause prejuízos no futuro.

COMODIDADE em ter uma equipe trabalhando constantemente sob o acompanhamento e supervisão;

TRANQUILIDADE para repor faltas ou as substituições necessárias em prazos exíguos;

QUALIDADE do serviço prestado, mediante treinamentos e atualizações constantes, proporcionados pelas empresas de terceirização;

Por fim, independente de formato de contratação escolhido, mantenha os seus funcionários treinados e motivados. Sempre lembrando: "Funcionário feliz produz mais e melhor"!

Facilita a vida do síndico e do condomínio!

Cooper Condomínio

- Conta corrente
- Cheque empresarial
- Seguros
- Linhas de crédito
- Cobrança
- Investimentos
- Folha de pagamento
- Cartões benefícios

E o melhor de tudo: dividimos os resultados com você!

Traga a conta do seu condomínio e comece a usufruir de todas as vantagens de uma instituição financeira cooperativa.

SICOOB EXECUTIVO

Unidade de atendimento exclusiva para condomínios

Ligue **3024 8691**

SicoobExecutivoDF | @SicoobExecutivo

www.sicoobexecutivo.com.br

Tecnologia da Informação

Aplicativos ajudam síndicos a gerir condomínios

Em um contexto de um mundo onde as relações são globalizadas, a tecnologia se faz presente em todas as áreas e mercados. Smartphones, smart TVs, softwares e aplicativos representam ferramentas já utilizadas para diversas atividades diárias. E um dos segmentos no qual o uso dessas ferramentas e sistemas digitais cresce de maneira notável é a administração de condomínios.

A relação entre os síndicos e condôminos tornou-se mais transparente. Para o auxílio da gestão e facilitação do controle de despesas, é possível encontrar na internet aplicativos e programas que ajudam o síndico. Esses programas agilizam a comunicação entre os moradores e o síndico e proporcionam mais produtividade para a execução dos trâmites financeiros.

A maioria dos aplicativos são pagos, mas os síndicos podem recorrer a versões gratuitas. As duas principais ferramentas disponíveis sem custo são a King Condo e a Adcond Administração de Condomínios na sua versão básica. Segundo Osvaldo Saraiva, supervisor da filial Group Software, uma das empresas responsáveis por desenvolver programas para administração de condomínios, a gestão se

torna muito mais fácil.

"Por exemplo, no processo de pagamento dos encargos do condomínio é um 'vai e vem' de malotes e documentos e cada etapa está sujeita a um deslize humano", comentou. Alguns dos aplicativos podem ser baixadas para celulares e tablets, facilitando ainda mais o acesso aos programas.

Plataformas desse tipo eliminam uma barreira nas tarefas do dia da administração condominial ao assumirem a parte de armazenamento e controle dos dados e informações. A tecnologia aplicada no mercado de gestão de condomínios proporciona mais autonomia para os moradores, torna a relação com o síndico mais próxima e evita os conhecidos conflitos da vivência em condomínios.

Recursos disponíveis na maioria dos programas

- Controle de consumo de gás, água, luz etc,
- Assembleias
- Controle de Chamados
- Comunicados
- Controle de portaria
- Contas a pagar e receber
- Edição de documentos online
- Edição de planilhas online
- Mensagens públicas e privadas
- Reserva de recursos
- Agenda
- Obras e ações
- Achados e perdidos

Classificados

Classíndicos

Folha do Síndico® A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março de 2016

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS — Março de 2016

Acessórios

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO?
DEIXE COM A GENTE!
ECOndomínios
Equipamentos para Condomínios
Lixeiras p/ coleta seletiva
Carlixo
Carrinho de compra
Lombadas para garagem
e muito mais
(61) 3344-1153
(61) 3344-3721
www.econdominiosdf.com.br

PRONTO ATACADISTA
Especializada em CONDOMÍNIOS
Em tempos de crise energética, nada melhor que economizar!
Faça a substituição das lâmpadas convencionais para LED
ENTREGA GRATUITA EM TODO DF
vendas@prontoatacadista.com.br (61) 3573-1234

CONFECÇÃO DE LETRAS CAIXA E PLACAS DE SINALIZAÇÃO É NO
O Mundo do Síndico!
O MUNDO DO SÍNDICO www.omundodosindico.com.br
8111-9666 / 8623-1011 / 3346-0449
orcamento@omundodosindico.com.br
www.omundodosindico.com.br

Controle de Pragas

Serviço Especializado para condomínios!
DEDETIZAÇÃO
PRODUTO NATURAL (Sem Cheiro)
E DESENTUPIMENTO EM GERAL
• Escorpiões
• Desratizações
• Descupinizações
• Baratas/Aranhas
• Moscas/Formigas
• Carrapatos/Pulgas
• Repelentes p/ POMBOS
• Mosquitos da DENGUE
Sérgio
Químico Ind.
CRQ 12.200-141
8197-1967

Medicina do Trabalho

Hospital Dia Samdel®
Segurança e Medicina do Trabalho
VENÂNCIO
abrace
• DIAGNÓSTICO POR IMAGEM
• EXAMES COMPLEMENTARES
• ATESTADOS DE SAÚDE
• LABORATÓRIO
• ODONTOLOGIA
• OUTROS SERVIÇOS
www.samdel.com.br
Atendemos particulares e convênios

Síndico Profissional

Economize com impostos! Contrate a Síndico House
Este é o momento!
Leve uma proposta da Síndico House para Assembléia do seu Condomínio
Economia
Gestão por equipe especializada
Experiência de profissionais qualificados
SÍNDICOHOUSE
SÍNDICO PROFISSIONAL
Fone: 61 4042-2004 / 9111-2009
contato@sindicohouse.com
WWW.SINDICOHOUSE.COM
Somos a solução para condomínios onde ninguém quer ser síndico ou o síndico morador não tem tempo para cuidar do condomínio

Síndico Profissional
Ronaldo Levi
Transparência e Honestidade nas prestações de contas
Solicite já uma proposta!
(61)3264-7764 / (61)9216-3283
RONALDOLEVI@GMAIL.COM

Altelina Soares F. da Silva
Síndica Profissional
Se você está procurando solução para administrar seu condomínio, contrate quem tem experiência!
Telefone: 9639-2576

Márcia Cristina Martins
Síndica Profissional
Minha missão é administrar seu condomínio com seriedade e transparência!
Telefone: 8468-5201

Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional
Administrando seu condomínio com seriedade e transparência!
Telefone: 8144-9870

OSMAR BARBOSA
Síndico Profissional
Graduado em:
Administração de Empresas
Administração Pública
Cuidando do seu patrimônio com EXCELÊNCIA
9975-7582
MAIS DE 12 ANOS DE EXPERIÊNCIA

Sistemas Contra Incêndio

IZUS
Sistemas Contra Incêndio Ltda
Credenciamento Corpo de Bombeiros: 604
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!
3361-4855
✓ Elaboração de Projeto de Incêndio, Elétrico, Hidráulico e Arquitetura
✓ Instalação de Extintores
✓ Instalação de Placas de Incêndio (Sinalização)
✓ Instalação de Hidrantes
✓ Instalação de Detecção e Alarme
✓ Laudo de Aterramento (Para-raio)
✓ Laudo de Continuidade (Para-raio)

Tapetes

tipgraf
kapazi
Soluções sob medida para seu condomínio!
Tapetes e capachos personalizados • Grama Sintética • Piso elevado para área molhada • Piso laminado e emborrachado
Fita antiderrapante • Fita para demarcação • Sinalização horizontal e vertical • Adesivos Decoração • Personalização
Desconto especial para Síndicos
contato@tipgraf.com.br / www.tipgraf.com.br 3541.5794 - 3532.3255

Recortados Eletronicamente
SinalizeTapetes
Tapetes Personalizados
• Tapetes profissionais que limpam e secam os pés
• Capachos em fibra de vinil
• Capas para elevadores
• Fitas antiderrapante
• Pisos de borracha
• Pisos para sauna e piscina
• Grama sintética
61 3541-5794
sinalizetapetes2015@gmail.com
Orçamento sem compromisso!
CNB 06 Lote 02 Loja 02/3
Taguatinga Norte

Para Refletir
A força da sua inveja é a velocidade do meu sucesso, e a certeza da minha vitória!!!

Classificados

Classíndicos

Folha do Síndico® A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março de 2016

Março de 2016 — **GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS**

Sinalização Predial

Manutenção Predial

Terceirização de Mão de Obra

Manutenção Predial

Manutenção Predial

Corretora de Seguros

Classificados

Classíndicos

Folha do Síndico® A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março de 2016

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS Março de 2016

Terceirização de Mão de Obra

triade CONSERV
A EXCELÊNCIA NO CUIDADO DO SEU PATRIMÔNIO
O MELHOR SERVIÇO COM QUALIDADE E PREÇOS COMPETITIVOS
Recepção
Portaria
Limpeza
Conservação
TRIADECONSERV@GMAIL.COM
TEL.: (61) 3028.7222
Ligue agora e escolha uma de nossas ••• CORTESIAS •••

FUTURA CONSERVADORA LTDA
"O FUTURO DA CONSERVAÇÃO ESTA AQUI!"
Garantia de menor preço!
Solicite já uma proposta!
Novo endereço com sala mais ampla
SCIA Qd. 14 Conj. 1 Lt. 7 Sl. 201 a 204
Cidade do Automóvel – Brasília DF
Tel:(61) 3032-6217 / 3032-5579
E-mail: futuraconservadora@gmail.com

Assessoria Condominial

JROFFICE Inteligência Condominial
Alguns de nossos serviços:
Dpto. Pessoal
Dpto. Administrativo
Dpto. Contabilidade
Assessoria em Assembleia
Site Condominial
Emissão de Boletos
Cobrimos propostas!
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br
www.jroffice.com.br

Elétrica e hidráulica

AMERICAN SERVICE
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
Especializada em condomínios!
Conservação e Limpeza - Porteiros - Zeladores
Serventes de Limpeza - Encarregados - Jardineiros
Garagistas - Recepcionistas - Motoristas - etc
Não feche negócio sem falar com a gente!
4101-1516 / 9277-7001 / contato@americanservicedf.com.br
SBS – Qd. 02, Lote 12, Bloco E, sala 206, Ed. Prime

PROATIVA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
Terceirizar é confiar. Conte conosco!
Porteiros ⋆ Garagistas ⋆ Serventes limpeza
Telefonista ⋆ Recepcionista ⋆ Secretárias
Atendentes ⋆ Jardineiro ⋆ e outros
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF
Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134
E-mail: proativaservicos@gmail.com

Entidade Filantrópica

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
Elétrica & Hidráulica 2 Irmãos
Tudo que seu condomínio precisa você encontra aqui!
LÂMPADAS LED
TELAS MOSQUITEIRO
... E MUITO MAIS
SOLICITE JÁ UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO! 3397-2217

Associação Beneficente
CNPJ: 08.975.751/0001-35
SOS Vida SAUDÁVEL
Ajude quem precisa
www.sosvidasaudavel.blogspot.com
sosvidasaudavel@gmail.com
sosvidasaudavel@hotmail.com
SOS Vida Saudável
(61)3967-2242
Apoio: JR Office e Folha do Síndico

Equipamentos

TECNOMETAL
O endereço certo para sua correspondência.
CAIXAS PARA CORRESPONDÊNCIAS
Julio Jaldín Beckmann - Representante
Goiânia (62) 3087.2498 - 8163.0070 - 8412.0131 - 9807.4142
Brasília (61) 8151.4962 juliojaldin@gmail.com

Mediação de Conflitos

PACIFICAR
construção de consenso
PREVENÇÃO, CAPACITAÇÃO E GESTÃO DE CONFLITOS
Cultura de paz em ambientes condominia
(61)3044-1789
contato@redepacificar.com.br
www.redepacificar.com.br

Vidraçaria

VIDRAÇARIA
8672-0000

Classificados Folha do Síndico

Classíndicos

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março de 2016

Março de 2016 — **GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS**

Reformas

MAIOTO ENGENHARIA

- Troca de revestimento de fachadas (Retrofit e Fachada Ventilada)
- Revitalização de fachadas
- Reformas hidráulicas, elétrica e SPDA
- Pintura, piso e revestimento em geral
- Cobertura, impermeabilização e telhado

Equipe de profissionais Qualificada
Arquitetos - Engenheiros - Eletricistas
Carpinteiros - Bombeiros - Mestres

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO!
(61)3702-0522 / (61)9110-2286
maiotoconstrucao@gmail.com

Especializada em Condomínios

CONSTRUTORA BRB

Construções e Reformas em Geral

Construções
- Casas
- Prédios
- Pavimentação
- Fundações

Reformas
- Fachadas
- Telhados
- Esquadrias
- Elétrica/Hidraulica
- Impermeabilização
- Jardinagem

CREA-GO 10.557

Orçamento sem compromisso!
9956-1321 / 9235.5504
construtora.brb.ltda@gmail.com

ATENÇÃO! SÍNDICOS E PROPRIETÁRIOS

- ✔ Queremos reformar. E agora?
- ✔ O que o prédio precisa?
- ✔ Por onde começar?
- ✔ Quais os materiais adequados?
- ✔ Quanto custará esta reforma?
- ✔ Quanto tempo levará a obra?
- ✔ Qual o desembolso mensal?
- ✔ Qual empresa Contratar para a obra?

Nós temos as respostas para estas e outras dúvidas. Consulte-nos! Consultoria e Projetos. Atendemos todo DF e entorno.

Engºs Cláudio/Fábio e Arqª Miriam
(061) 9979-1265 / 8119-5763
reformecomsucesso@gmail.com

Desentupidora

PLANTÃO 24h

CENTRAL DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Lavamos Caixa D'água

www.desentupidoracentral.com

Desentupimos: Ralos - Colunas - Tanques - Pias - Vasos - Etc

Dedetização: em Geral

Limpeza de caixas de requalque

Orçamento sem Compromisso!
3302-1554
9652-0186
9589-5898

SCLN 411- Bloco A - Subsolo - Loja 07
centraldesentupidoraededetiza@yahoo.com.br

Engenharia

fmconsultoria em engenharia civil

- Inspeção Predial
- Plano de Manutenção
- Vistoria de Vizinhança
- Perícias
- Especificações de Serviços
- Fiscalização de Obras

(61) 9200-5545
www.fmconsultoria.net | facebook/fmconsultoriaeng

Grupo Griffo

Seu patrimônio merece a melhor proteção!

- Segurança e Vigilância
- Serviços Gerais
- Eventos
- Sistema de Segurança Eletrônica

www.grupogriffo.com.br
STRC Trecho 3/4 - Área Especial nº 2 - Setor de Cargas - SIA (61) 3340-7919

Sistemas para Condomínio

13 anos SINDS condomínios

SISTEMA ONLINE DE CONDOMÍNIOS

- Reserva de áreas comuns do prédio
- Quadro de avisos
- Livro de ocorrências
- Geração de boletos
- Controle de inadimplências
- Galeria de fotos
- Gráficos e relatórios...

Experimente GRÁTIS por 30 dias
www.sinds.com.br

(61) 3397.4260
(61) 9224.5474
contato@a2designer.com
www.a2designer.com
A2DESIGNER

Energia Solar

Reduza a conta de luz do condomínio!

Smartly
Energia solar fotovoltaica

contato@smartly.com.br
www.smartly.com.br

Energia Fotovoltaica
Eficiência Energética

Equipamentos de Segurança

CONHEÇAM O WIREFONE NOVO SISTEMA DE INTERFÔNIA SEM FIO P/ CONDOMÍNIOS!!!

TAMBÉM SOMOS ESPECIALIZADOS EM:
*Rede interna Telefônica Convencional e Estruturada;
*Interfonia Analógica/Digital e Centrais PABX;
*Antena Coletiva/Individual HDTV

ASM TELECOM

SMPW TRECHO 03 BLOCO "A" LOJA 16 – SHOPPING BANDEIRANTE – NÚCLEO BANDEIRANTE – D.F.
FONE: 3386 0196 / 8483 5709 9965 5961 vivo 9568 9678
asmtelecom.com.br - asmtelecom@brturbo.com.br

Equipamentos de Segurança

segurança ACIONAR .com.br eletrônica

intelbras Ameico PPA Maxcom LINEAR-HCS

ATENÇÃO Sr(a)s. SÍNDICO(A)S
REVENDA DE FÁBRICA
EXCLUSIVA
As novas tecnologias de segurança eletrônica para os CONDOMÍNIOS
Precisou?é só e pronto. segurança ACIONAR eletrônica

21 ANOS EM BRASILIA
Compromisso, credibilidade e segurança proximo de você

VENDA - INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

CFTV - BIOMETRIA - ELETROIMÃS - CONTROLE DE ACESSO DE GARAGEM, Portões Eletrônicos, Interfones, Vídeoporteiros, Ronda eletrônica, Sinalização visual e auditiva de portaria aberta, Antena Coletiva Digital - Manutenção preventiva e corretiva - Atendimento de Plantão Noturno sábados, domingos e feriados.

CONSULTORIA EM PROJETOS DE SEGURANÇA

ACIONAR Eletrônica e Telecomunicações Ltda-EPP
SHCGN - Quadra 703 - W3 norte Bloco "D" Lj. 41
Brasília - DF - CEP 70730-704
e-mail: comercial@acionar.com.br

061-3447-3945
Visite nossa loja virtual
www.acionar.com.br

W2O TECNOLOGIA

WWW.W2OTECNOLOGIA.COM.BR

PROJETOS, INSTALAÇÕES E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS

- CFTV
- CATV
- Telefonia
- Interfonia
- Cabeamento Estruturado
- No Break
- Controle de Acesso
- Fibra Óptica / Fusão

No fechamento do contrato, seu condomínio GANHA uma REVISÃO GERAL DOS SISTEMAS

Orçamento sem compromisso!
Fone: (61) 3404-5107 - email: rocha@w2otecnologia.com.br
SIG Q. 01 - Lote 985 - Centro Empresarial Parque Brasília - Sala 22 - SE

FUSÃO TECNOLOGIA

Especializados em Condomínios

- Controle de acesso
- Interfonia condominial
- Cabeamento estruturado
- Fibra óptica
- Contrato de Manutenção
- Controle de ponto
- Câmeras de segurança - CFTV

(61) 4062-1120 *Atendimento 24horas*
(61) 9872-3110
comercial.df@fusaotecnologia.com.br
*Projetos e Instalações
Solicite já um orçamento sem compromisso!

SMDB Conj. 12, Bloco C, Sala 212
Lago Sul - Filial Brasília/DF

WWW.FUSAOTECNOLOGIA.COM.BR

Assessoria Condominial Por Aldo Junior |

Condômino Crítico, uma eterna vítima...

Diretor da JR Office e da Folha do Síndico
Coordenador Geral da UNASÍNDICO
doutorcondominio09@hotmail.com

Viver em sociedade não é uma tarefa fácil. Viver em condomínio nem se fala. Saber conciliar e compreender os diversos interesses e nuances que envolvem a vida condominial é uma verdadeira missão quase impossível para alguns. Respeitar os limites e entender as limitações administrativas de um sindico e o estrito dever de cumprir e fazer cumprir as regras estabelecidas deveria ser obrigação de cada condômino, mas infelizmente é exatamente o contrário o que acontece.

Criticas constantes, reclamações das mais diversas e muitas sem fundamento plausível são a marca registrada daqueles condôminos críticos que somente reclamam e normalmente não aparecem nas assembleias.

Estes mesmos críticos de plantão inexplicavelmente sempre se consideram vítimas das situações ocorridas no condomínio, e em muitos casos são eles mesmos os causadores do problema. Não cumprem as regras, desrespeitam tudo, e ainda se colocam na postura de oprimidos pela administração, e normalmente ou são desavisados ou mal intencionados mesmo.

Os síndicos erroneamente de um modo geral protegem os condôminos por sempre acharem que estes tem a razão sem antes averiguar os dois lados da história. Por este motivo muitos síndicos acabam sofrendo exatamente pela adoção desta postura. Aquele que um dia o sindico defendeu, na maioria dos casos passa a ser no futuro um forte opositor. Basta apenas em uma única oportunidade o sindico dizer não a ele.

Felizmente eles – os condôminos vítima – são minoria, mas em contrapartida perturbam como se fossem a maioria. Mesmo representando um percentual médio inferior a 5%, os aborrecimentos criados por estes cidadãos realmente deixem o sindico e todos os prestadores de serviços em polvorosa.

Apresentamos ao final dessa matéria algumas situações e criações da mente fértil destes condôminos que exemplificam a postura e a falta de sensibilidade nas tratativas do dia a dia da gestão condominial. Os problemas elencados pelo condômino, o culpado na opinião deles, a justificativa técnica da empresa ou do sindico (que nunca é considerada) e sua condição de sempre... uma vítima, são apenas alguns exemplos de situações criadas.

Não adianta qualquer justificativa sejam elas técnicas por parte da empresa contratada pelo condomínio ou pelo sindico, nunca resolve. As vitimas, ou seja, os condôminos sempre buscam um culpado, porém nunca serão eles próprios ou pessoas de seu relacionamento.

Na maioria das situações levantadas pelos condôminos, ou a solução já foi encaminhada pelo sindico e está em andamento, ou em muitos casos já foi até resolvida, mas o importante não resolver a demanda, no âmago deste condômino o que importa é criticar, colocar defeito em tudo, porque apurar antes de criticar não é atitude muito comum.

Na verdade os síndicos precisam trabalhar intensamente para que estes condôminos registrem suas reclamações expressamente em livro próprio e que as criticas sejam construtivas, não destrutivas. Quando a critica vem para somar todos ganham, o sindico, aqueles condôminos que se utilizam dos serviços e o próprio critico.

Alguns síndicos ainda tendem a acreditar na primeira informação e nas ilações destes condôminos que na maioria das vezes o abordam pelos corredores do prédio contando a versão deles – condôminos - esquecendo-se de dizer o que realmente aconteceu.

Com isso muitas injustiças são cometidas pelos síndicos que não apuram a verdade dos fatos (principalmente ambas as versões) e acabam rescindindo contratos com excelentes empresas, apenas porque um condômino contrariado por uma postura correta da empresa e adversa de seu interesse, não atendeu a demanda que ele pretendia por uma questão legal ou por não estar ela - a empresa – autorizada.

É fundamental que os síndicos realmente apurem todas as situações fáticas, procurem obter dos prestadores de serviços as justificativas técnicas para cada caso, podendo assim tomar a decisão correta, sem envolvimentos de interesses pessoais contrariados ou apenas por política.

A gestão do condomínio deve ser muito profissional possível,medida esta que certamente conduzirá o síndico as melhores decisões, pautadas em critérios profissionais e sustentadas por argumentações que fragilizem os opositores e críticos de plantão.

Tabela Demonstrativa de Ocorrências

O PROBLEMA APONTADO PELO CONDÔMINO	O CULPADO DIRETO NA VISÃO DO CONDÔMINO	A JUSTIFICATIVA	A VITIMA DA SITUAÇÃO... SEMPRE O CONDÔMINO
O PORTÃO ESTÁ LENTO	A EMPRESA PRESTADORA DO SERVIÇO	O PORTÃO TEM UM TEMPO MÍNIMO PARA NÃO DANIFICAR	O CONDÔMINO ABANDONADO
ME COBRARAM POR ATRASO DE MINHA TAXA, MAIS EU JÁ PAGUEI	A ASSESSORIA CONTÁBIL	MAS O SENHOR APRESENTOU UM COMPROVANTE DE AGENDAMENTO, NÃO DE PAGAMENTO...	O CONDÔMINO DESENTENDIDO
PORQUE TENHO QUE PAGAR ESTA TAXA EXTRA ABSURDA?	O SINDICO	A DECISÃO FOI DE ASSEMBLEIA EM QUE O SENHOR FOI CONVOCADO E NÃO COMPARECEU	O CONDÔMINO DISTRAÍDO
PORQUE ESTE PRÉDIO NÃO TEM LIMPEZA ALGUMA?	A EMPRESA TERCEIRIZADA	É SEMPRE LIMPO MAS O SENHOR FOI VISTO NAS CAMERAS JOGANDO DEJETOS PELA JANELA	O CONDÔMINO DISSIMULADO
ONDE ESTÁ A CESTA DE BASQUETE DA QUADRA DE ESPORTES? ROUBARAM?	O SINDICO	SEU FILHO QUEBROU NA SEMANA PASSADA, MANDAMOS ARRUMAR	O CONDÔMINO PRECIPITADO
PORQUE CONSTA NO BALANCETE DESPESA COM HONORÁRIOS DE ADVOGADO? QUAL A NECSSIDADE	O SINDICO	PORQUE SUA ESPOSA AJUIZOU UMA AÇÃO CONTRA O CONDOMINIO POR TER SIDO MULTADA POR UTILIZAR O SALÃO FORA DO HORÁRIO PREVISTO NO REGIMENTO	O CONDÔMINO VIAJANTE

Direto dos Tribunais

Condomínio tem legitimidade para propor ação de nunciação de obra nova contra condômino

Admite-se ação de nunciação de obra nova demolitória movida pelo condomínio contra condômino que realiza obra irregular que altera a fachada e traz risco para a segurança do prédio. A decisão é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao negar recurso de um condômino contra o condomínio.

A Turma, seguindo voto do relator, ministro Sidnei Beneti, concluiu que o artigo 934 do Código de Processo Civil (CPC), em situações como essa, confere legitimidade ao condomínio para ajuizar a ação em defesa da coletividade de condôminos que representa.

Cobertura

O condomínio ajuizou ação de nunciação de obra nova combinada com demolitória contra o condômino, pedindo a paralisação e demolição de construção irregular em uma unidade do prédio, localizado em Minas Gerais.

Segundo o condomínio, o condômino iniciou uma obra para transformar seu apartamento em cobertura, sem o consentimento formal de todos os proprietários nem licença da prefeitura, e ainda invadindo área comum do prédio e provocando alterações na fachada.

Com a obra, o condômino responsável teria contrariado o Código Civil, a convenção do condomínio e a legislação local sobre edificações e posturas. O condomínio afirmou ainda que a obra feriu a estética do prédio e colocou em perigo suas fundações, que são bem antigas.

Em primeira instância, o condômino foi condenado a demolir a obra, devolvendo o imóvel ao estado anterior. O prazo estipulado foi de 30 dias, sob pena de multa diária, além da possível conversão em perdas e danos.

O condômino apelou da sentença. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve a condenação, por entender, entre outras razões, que a obra realmente foi erguida na área comum do condomínio e descaracterizou a fachada do prédio, além de trazer riscos para a estrutura.

Legitimidade

Inconformado, o proprietário do apartamento recorreu ao STJ sustentando que a ação de nunciação de obra nova seria inadequada para o caso, já que a demanda teria caráter possessório e não envolveria direito de vizinhança.

Segundo ele, para o cabimento da ação de nunciação de obra nova, é imprescindível que a discussão verse sobre construção que esteja sendo erguida entre terrenos vizinhos, oportunidade em que seria instaurado um conflito entre o direito de construir e o direito de vizinhança. No entanto, afirmou o condômino, a ação foi ajuizada

com o argumento de que a obra estaria invadindo área comum do prédio, o que tornaria inadequada a via processual escolhida.

Alegou ainda que o condomínio não é parte legítima para figurar no polo ativo da demanda, pois não faz parte do rol contido no artigo 934 do CPC, que prevê a legitimidade apenas dos proprietários, possuidores ou condôminos para o ajuizamento da ação de nunciação.

O condômino defendeu também a necessidade de formação de litisconsórcio passivo, alegando que outros proprietários de apartamentos no prédio também teriam feito obras nas mesmas condições.

Via eleita

Ao analisar a questão da via processual eleita, o ministro Sidnei Beneti rechaçou a tese do condômino. Não obstante a petição inicial traga em suas razões argumentos de caráter possessório, há nela também fundamentos estritamente ligados ao direito de vizinhança, estando o pedido fundado não apenas na construção erigida em área comum, mas também no risco a que foi exposta a estrutura do prédio resultante das transformações ocorridas no imóvel, disse o ministro.

Ele destacou que o TJMG, mesmo reconhecendo a invasão da área comum, considerou adequado o uso da ação de nunciação de obra nova para impedir o desenvolvimento de uma construção que poderia trazer prejuízo ao prédio como um todo. Entre outras razões, o tribunal mineiro citou que o perito reconheceu a existência de sobrecarga para a estrutura do edifício, representada pela construção de suíte, cozinha, banheiro, área de serviço e de lazer na cobertura.

Quanto à legitimidade ativa do condomínio, o relator entendeu que, embora o artigo 934 do CPC não o inclua entre os legitimados para mover ações de nunciação de obra nova contra condôminos, o dispositivo deve ser interpretado de acordo com sua finalidade, considerando o evidente interesse do condomínio de buscar as medidas possíveis em defesa dos interesses da coletividade que representa.

Litisconsórcio passivo

Sidnei Beneti concluiu também que não há necessidade de formação de litisconsórcio passivo com os demais condôminos que se encontrem na mesma situação que o recorrente. A situação em comento não se enquadra nas hipóteses previstas no artigo 47 do CPC, afirmou.

Segundo ele, o condomínio ajuizou a ação devido aos riscos que a construção representa para a estrutura do prédio, e nesses casos não há disposição legal que exija a formação do litisconsórcio.

O litígio existente nos autos não exige solução uniforme em relação aos demais condôminos ocupantes do último andar do edifício, devendo eventual discórdia entre eles e o condomínio ser decidida em demanda própria, disse o ministro.

Fonte: www.jusbrasil.com.br

PADRÃO
CAIXAS MODULARES
Modernização dos Painéis (quadros) de medição padrão CEB em policarbonato NTD 3.49

Orçamento sem compromisso!
SIG Taguatinga Lote 01 Loja 01
Taguatinga Norte - Brasília - DF
(61)3036-3694
(61) 8140-9797 (Rui)
padrao@padraodf.com
www.padraodf.com

JPM
Adequações de Sistemas
Mais de 50 ANOS de Mercado
Modernização de quadros elétricos, com caixas de policarbonatos, engenharia de incêndio, projetos e obras aprovados.
Responsável Técnico:
Engº. Lélio José Moreira Ribeiro
CREA/MG-4980/D - (61) 9985-9326
Contato:
Jaime Pereira de Melo
(61) 8564-3962

Organização e Patrocínio Master:

JR OFFICE

Patrocinadores:

ECOndomínios · Qualifoco · Proativa Limpeza e Conservação · ASM Telecom · Atividade Vertical Soluções nas Alturas · Empresta Capital · Condomínio Dedicado · Hospital Dia Samdel · tipgraf · O mundo do Síndico · Reforme com Sucesso · Sicoob Executivo · Pacificar construção de consenso · Pronto Atacadista · Ultra Serviços Ambientais · tríade Conserv · Segurança Acionar Eletrônica · Rigor Services · Futura Conservadora Ltda · Bancorbrás Corretora de Seguros · IPT Engenharia · Griffo · WP Automação de Acessos · American Service Conservação e Limpeza · K2 · Serviço Autorizado deca | hydra H-Reparos · Federal Multi · periciapredial.com · Smartly · RHF Talentos · Truly Nolen Controle de Pragas · JPM · Padrão Caixas Modulares · Verko Engenharia · TASS · LUIS · Elétrica 2 Irmãos

Mídia Oficial:

Folha do Síndico

Mídias de Apoio:

Rádio Ok 104,1FM · Antena 1

Apoio:

Síndiconet · Universo Condomínio · Karpat Sociedade de Advogados · Gábor RH Consultoria · Treinamento · Seleção

Entidade apoiada:

SOS Vida Saudável

Vem aí

UNASÍNDICO® 2016

ENCONTRO DE GESTORES CONDOMINIAIS

MAIO 2016 BRASÍLIA/DF EVENTO GRATUITO

o Maior Encontro de Gestores Condominiais do Centro-Oeste

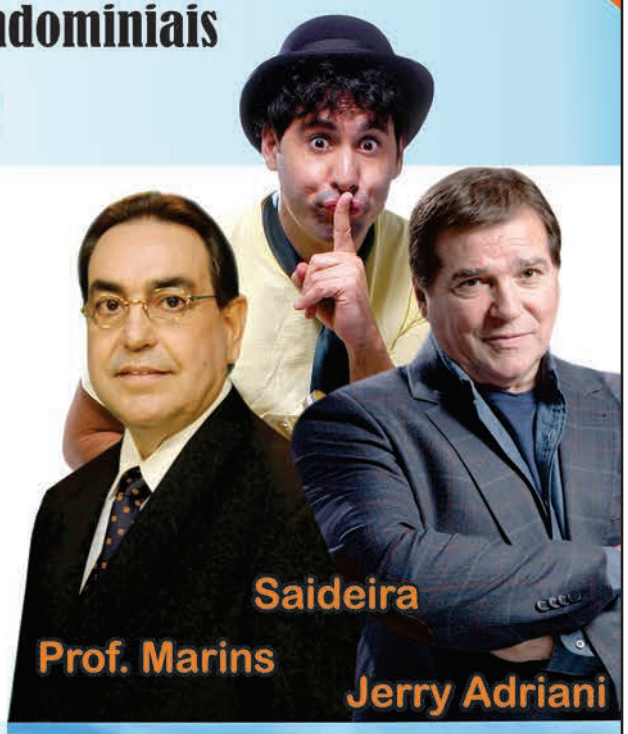
IMAGINE estar ao vivo com...

O maior palestrante Motivacional do Brasil falando sobre condomínios...

O mais engraçado comediante da Praça é Nossa do SBT...

e ainda, com um dos grandes ícone da Jovem Guarda...

A UNASÍNDICO 2016, vai proporcionar tudo isso para você!



Dois dias de interação entre gestores condominiais* e palestrantes na área condominial

DESTAQUES DO EVENTO

- Os Mais Renomados Palestrantes do Brasil
- Profissionais Especializados
- Coffee Break
- Balcões de Relacionamento
- Stands
- Shows Corporativos
- Sorteios de muitos brindes
- Exposição de Bens, Produtos e Serviços
- CERTIFICADO DE PARTICIPAÇÃO UNASÍNDICO

PARTICIPE do evento e concorra ao sorteio de um fim de semana com acompanhante para COSTA DO SAUÍPE Bahia

1.500m² PARA SEU CONFORTO

AMBIENTE CLIMATIZADO - MANOBRISTA

Palestrantes

Gabriel Karpat
Coordenador do curso Gabor RH

Aldo Junior
Dr. Condomínio
Colunista do Sindiconet

Dr. Rodrigo Karpat
Sócio da Karpat Advogados e Colunista do Sindiconet

Rosely Schwartz
Auditora e Autora do Livro "Revolucionando o Condomínio"

Dr. André Junqueira
Professor, Advogado e Autor do Livro "Condomínios - Direitos e Deveres"

Dr. Sylvio Capanema
Desembargador, Legislador, Advogado e Autor de Mais de 10 Obras Literárias Jurídicas

MAIS INFORMAÇÕES:

(61) 3011-7300 / Email: unasindico@terra.com.br

PRÉ-INSCRIÇÕES:

www.unasindico.com.br

Controle de Acesso, limpeza e segurança do evento a cargo da Qualifoco

*Gestores Condominiais: Síndicos, Subsíndicos e Conselheiros Fiscais

Espaço SÍNDICONET

Uso correto e regras para CFTV e Cercas Elétricas

Saiba como monitorar e proteger o condomínio corretamente

Não adianta: a busca pelo aumento dos níveis de segurança nos condomínios só cresce. E com isso, dúvidas sobre uso correto do CFTV e Cercas elétricas são cada vez mais frequentes. Afinal, o que é mais importante, o monitoramento de todas as áreas do empreendimento ou a privacidade dos moradores? E quanto à instalação de cercas elétricas, existe legislação?

SíndicoNet consultou especialistas em administração, direito e segurança condominial para esclarecer estas dúvidas. Veja!

Locais que devem ser monitorados

Há espaços no condomínio que devem ser sempre filmados: as chamadas áreas de acesso, como portaria e entrada e saída da garagem. São nesses locais, também, que devem estar os melhores equipamentos do condomínio. Áreas de grande trânsito, como o hall social, entradas e saídas de escadas, a rota entre as garagens e o elevador também merecem monitoramento.

Contra vandalismo

Locais que sofram com depredação ou vandalismo, uma câmera com um pouco menos de resolução pode servir. Salão de festas, áreas gourmets, entre outros, têm mais chance de causar polêmica. De um lado, o condômino que reservou o local é o responsável, e deve pagar por possíveis danos que aconteçam durante o período de locação. De outro, é possível que o local sofra com vandalismo reiterado. Uma opção é manter câmeras no local apenas gravando, sem a opção de visualização. Nesse caso, as imagens da festa só serão acessadas futuramente, caso haja algum problema.

Monitoramento não recomendado

Banheiros e vestiários, por exemplo, não podem ser filmados. A piscina é uma área que, em geral, não convém ser filmada também.

Riscos jurídicos para o condomínio

O ideal para a instalação e manutenção desses equipamentos é que seja feito por uma empresa especializada. O condomínio tem responsabilidade civil caso uma criança se machuque na cerca ou se um vídeo comprometedor ocorrido em suas dependências chegue ao Youtube, por exemplo. É importante também que haja placas avisando sobre a presença de cercas eletrificadas e das câmeras em todos os locais, evitando problemas e riscos de acidentes para os condôminos e funcionários.

Uso das imagens

É importante saber como proceder com os pedidos, que certamente virão, dos moradores.

O ideal é que as imagens só sejam cedidas aos condôminos por pedido judicial. Dessa forma o condomínio se protege de possíveis processos do futuro. Quando houver ingresso na Justiça pedindo as gravações, o morador também deve avisar o síndico sobre a requisição. Dessa forma, as imagens não são descartadas.

Entretanto, apesar de menos cautelosa e não recomendada pelos advogados consultados, a realidade em vários condomínios é outra. Muitas vezes, quando há um problema, como um carro riscado na garagem ou um ato de vandalismo em área comum, o síndico pode assistir às imagens com as partes interessadas. Dessa forma, o uso da câmera agiliza a solução do problema.

Além disso, é importante que as câmeras das áreas internas do condomínio não sejam transmitidas às unidades. O correto é que os moradores tenham acesso unicamente às câmeras de entrada e saída de portaria e da garagem.

Legislação

As regras para uso tanto das imagens do condomínio quanto da instalação das cercas elétricas variam de acordo com a região. Em São Paulo, por exemplo, é obrigatória a sinalização desses dois equipamentos. As cercas elétricas podem ter potência máxima de cinco joules. A empresa responsável pelo equipamento deve contar com profissional habilitado pelo CREA e contar com um engenheiro eletricista como responsável técnico.

Outro local em que há legislação específica sobre o tema é Brasília. Na capital do país há a lei 3.424/2004, que rege o uso de equipamentos de segurança em ambientes particulares.

Na grande maioria dos estados e municípios brasileiros não há regulamentação sobre o tema. O que se espera sempre é um uso racional e seguro das cercas elétricas e das imagens geradas dentro do condomínio, que devem ser geradas para aumentar a segurança no local e não gerar constrangimento seja em funcionários ou em moradores.

Coluna Gabor RH

Por Ricardo Karpat |

As 9 vantagens da pesquisa online para Condôminos

Ricardo Karpat

Já se perguntou o que seus condôminos andam dizendo a respeito da sua gestão?

Em um mercado competitivo como o condominial, onde as redes sociais colocaram a voz das pessoas no centro das atenções, é fundamental saber exatamente o que se passa na cabeça de seus clientes. Os questionários online de satisfação de clientes (ENQUETES) irão lhe fornecer o feedback de que precisa para manter seus clientes satisfeitos e transformá-los em defensores da sua gestão.

A internet veio para facilitar a vida dos síndicos e gestores, e transformou o que antes era um processo longo e complexo em algo simples, econômico e rápido.

Confira ao lado 9 vantagens de se fazer, frequentemente, pesquisas de opinião online (ENQUETES) em seu condomínio:

1- Rapidez na produção do questionário e a possibilidade de validar as principais pautas de discussão para se priorizar em uma AGO.

2- Comodidade tanto para o síndico quanto para o condômino, que pode responder às perguntas quando lhe for mais conveniente.

3- Atingir um maior número de respostas possível.

4- Grande alcance, pois permite alcançar os proprietários que, muitas vezes, não residem mais no condomínio, e os locatários em viagem.

5- Recepção imediata por parte da audiência.

6- Capacidade de incluir elementos gráficos.

7- Redução de custos (transporte, recepção e tratamento dos resultados).

8- Obtenção dos resultados em tempo real, ou seja, maior velocidade na coleta dos resultados.

9- Maior qualidade de respostas por eliminar intermediários – o síndico produz e leva seus questionamentos direto direto para os condôminos.

Legislação Aplicada

da Redação / TJGO

TJGO reafirma permissão para criação de animais em condomínio

Recentemente, a polêmica que envolve a permissão ou não de animais em condomínios ganhou um novo capítulo favorável aos que defendem a permanência dos pets. Em decisão monocrática, um desembargador do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) manteve sentença que permitiu que um morador mantivesse no condomínio seu animal de estimação e declarou nula uma cláusula do Regulamento Interno do residencial, que proibia "a permanência ou trânsito de quaisquer espécies de animal".

Assim como em vários outros imóveis no Brasil, o Condomínio Villa Verde impunha tal restrição justificando ser a vontade da maioria dos moradores dita em assembleia. O magistrado, no entanto, refutou os argumentos e frisou que os condôminos optaram pela proibição da permanência de animais no edifício, sendo irrelevante que o animal seja ou não inofensivo.

Esse fato, contudo, é de total importância para determinar se um animal pode ou não circular no ambiente condominial, uma vez que ele sendo inofensivo não justifica a proibição. "O juiz entendeu que a proibição genérica da presença de animais em condomínios tem sido flexibilizada pela jurisprudência, principalmente quando se trata de animal de estimação de pequeno porte e que não seja nocivo nem afete a tranquilidade dos demais condôminos. Posto isto, a meu sentir, em que pese os argumentos despendidos pelo condomínio, tenho que seu inconformismo não merece prosperar", considerou o desembargador Kisleu Dias.

De acordo com o mesmo, é "incontroverso" nos autos que a convenção do condomínio, no qual o autor é proprietário de unidade autônoma, traz expressa proibição sobre a permanência de animais de qualquer espécie. Para ele, apesar da regra que rege a relação entre os condôminos é constituída na vontade da maioria, essa limitação não pode ser verdade absoluta.

O desembargador destacou que, para que prevaleça a proibição inserida no regulamento do condomínio quanto à manutenção de animais no edifício, há de ser demonstrado o efetivo prejuízo à saúde e à segurança dos demais moradores, situação que não se identificou no caso levado à Justiça.

Além disso, o magistrado lembrou que quando há esse tipo de conflito, prevalece, no caso, o maior peso relativo, que, na demanda, é o de se resguardar o direito de propriedade do morador, sem impingir qualquer dano a direito de terceiros.

"O direito de propriedade do autor de manter animal doméstico de pequeno porte em sua unidade não pode ser tolhido em razão de norma prevista em convenção de condomínio, quando o exercício de tal direito não causa nenhuma perturbação, desconforto ou risco aos demais condôminos, sob pena de implicar restrições ao uso da sua propriedade. Daí, não se evidenciam motivos suficientes para proibir a permanência do animal no condomínio, pois não se está diante de uso anormal da propriedade, conforme previsto no artigo 1.277, do Código Civil de 2002", enfatizou o jurista.

Decoração

5 dicas de design para tapetes personalizados de condomínio

Você já reparou que toda empresa de sucesso tem tapetes personalizados? Assim que você entra em alguma unidade já se depara com a identidade visual da companhia logo no capacho da entrada. O mesmo ocorre em prédios comerciais, centros empresariais, entre tantos outros lugares.

Já parou para pensar o porquê de investir em detalhes como esse? Afinal, empresas visam o lucro e se algo é considerado supérfluo costuma ser cortado. Então se os tapetes personalizados continuam lá é porque trazem benefícios às empresas. Você sabia que podem fazer o mesmo pelo seu condomínio?

Vantagens de usar tapetes personalizados em seu condomínio

Os tapetes personalizados têm funções que vão muito além de pisar e limpar os pés. Eles são também meios eficazes de divulgação da identidade visual do seu prédio. Além de decorar a portaria, os capachos com nome do condomínio são capazes de melhorar, a longo prazo, a relação com os condômi-nos.

Identidade visual é fundamental

A criação de uma identidade visual é imprescindível para passar uma mensagem impactante. De acordo com o design do tapete personalizado é possível passar a ideia de credibilidade, competência ou até mesmo que o edifício é um lugar aconchegante ou sofisticado. Tudo vai depender do objetivo da comunicação.

5 dicas de design para tapetes personalizados para condomínios

Formato

A escolha do formato é um dos primeiros passos para criar tapetes personalizados para seu condomínio. Se o objetivo é passar a ideia de tradição e profissionalismo, o retangular é a melhor opção. Mas, há também outras formas geométricas disponíveis como circulares, hexagonais, entre muitos outros, que dão um ar mais modernos e descontraídos ao ambiente. Para acertar no formato, basta ter em mente de forma clara qual mensagem você quer passar com a identidade visual no tapete personalizado.

Identidade visual

Assim como nas empresas e espaços comerciais, a divulgação da identidade visual é fundamental para reforçar a marca e melhorar o relacionamento. Para isso, é preciso ter atenção aos mínimos detalhes, para assim criar uma identificação com os condôminos. Mas, a quantidade de pessoas que circulam no ambiente, a facilidade de manutenção e limpeza também precisam ser levados em conta na hora de escolher o tapete personalizado.

Tipo de letra

Escolher o tipo de letra (fonte) mais adequada para compor o tapete personalizado do condomínio é crucial. Isso porque ela impacta diretamente na sensação que a pessoa terá ao olhar. Existem três tipos de fontes: Manuscritas, serifadas ou sem serifas.

- Manuscritas: Esse tipo de fonte parece uma letra escrita num papel. Dessa forma, elas dão um toque mais pessoal, intimista e acolhedor ao ambiente. Dependendo do formato e cores também é possível passar sofisticação com essa fonte.

- Serifadas: Essas fontes possuem traços nas hastes das letras. Se os detalhes foram mais clássicos, é possível criar uma atmosfera tradicional e, ao mesmo tempo, sofisticada.

- Sem serifas: Elas são mais básicas porque não possuem os traços nas hastes das letras. Como são mais impactantes, são ideias para tapetes personalizados que componham um ambiente mais clean.

Cores

Se o condomínio já tem uma identidade visual própria, as cores pré-determinadas precisam ser respeitas no tapete personalizado. Caso contrário, é preciso levar em conta a mobília presente no ambiente e a cor e tipo de piso. Por exemplo, se o chão for escuro, o capacho deve ser mais claro para que haja um equilíbrio harmônico. Mas, se você deseja que o tapete personalizado seja o ponto focal, a dica é optar por cores marcantes nele.

Segurança

Existem modelos de tapetes que são antiderrapantes. Dessa forma contribuem para a segurança de quem transita pela portaria, elevadores e outras partes comuns do condomínio. Na hora de encomendar tapetes personalizados para seu condomínio escolha uma empresa que seja de confiança. A Inove Tapetes, por exemplo, é especializada em tapetes profissionais. A loja é reconhecida pela qualidade dos produtos comercializados.

O seu condomínio já possui tapetes personalizados? Compartilhe com a gente outras dicas sobre como escolher capachos para o prédio.

Especial

Mulheres síndicas: Elas estão com tudo!

O trabalho de conciliação de conflitos entre os condôminos é uma ferramenta que facilita tanto o convívio, quanto a gestão financeira e jurídica de todos que moram no prédio. A sensibilidade e a capacidade de se colocar no lugar do outro fazem com que as mulheres, no papel de síndica, tornem mais fáceis as resoluções de conflitos pessoais entre moradores. Apenas uma das tantas habilidades que as síndicas levam vantagem sobre os colegas do sexo oposto.

Praticidade na relação com os moradores, habilidade para dividir o tempo com a vida pessoal, profissional e com a gestão do condomínio. As mulheres são capazes de gerir com maestria várias obrigações, sem relaxar em nenhum delas. A atenção aos detalhes, a seriedade na gestão das despesas, a organização para lidar com pagamentos e o principal, o dom maternal que é inerente ao sexo feminino.

Características que Maria Cristina Cunha, funcionária pública, demonstrou nos quatro anos em que esteve a frente como síndica de um condomínio em Olinda, Pernambuco. Ela conta que, independente do gênero, para ser síndico, é preciso ter acima de tudo honestidade e responsabilidade com os demais moradores.

"Acredito que desempenhei um papel que não interferiu em nenhum momento, o fato de eu ser mulher. Como qualquer pessoa, sempre apresentei qualidades que independem de gênero. Apresentava sempre uma boa organização, detalhismo com as coisas relacionadas ao prédio, iniciativa nas assembleias e na proposta de melhorias para o prédio, e o principal, bom trato com as pessoas", comentou.

Mesmo diante de um cenário no qual a mulher é vista como frágil, por algumas poucas pessoas, Maria Cristina Cunha explica que nunca sofreu na posição de síndica pelo fato de ser mulher. "Vivemos em uma sociedade altamente machista, mas, felizmente, não cheguei a ter minha capacidade como gestora questionada ou sofrido qualquer tipo de intimidação", completou.

A realidade é que as mulheres estão ocupando cada vez mais papeis de notoriedade no mundo. Na administração de condomínios não é diferente. Conforme levantamento recente, estima-se que exista uma proporção de 60% de homens para 40% de mulheres no cargo de síndico. Em algumas empresas administradoras de condomínios, o percentual de mulheres na gestão direta dos prédios chega a até 45%. E a tendência é que o número de homens e mulheres exercendo a função se aproxime cada vez mais.

Mesmo sendo natural que a mulher trabalhe em qualquer ambiente e posição, o machismo ainda está presente em diversos locais da nossa sociedade. Muitas vezes o incômodo de ter que se relacionar com uma mulher em uma condição superior ainda existe, mas as síndicas não devem desanimar. É a mensagem deixada por Maria Cristina Cunha.

"Poderia ter sofrido por ser mulher, como sei que é possível que alguma no papel de síndica tenha sofrido. Mas é preciso que ela se mantenha firme e que tenha o objetivo maior. Ser uma gestora com probidade e que quer sempre o bem das pessoas que moram no condomínio", finalizou. Não basta o instinto maternal, a praticidade na resolução de problemas, a síndica precisa também, diante de tudo, uma forte.

Momento EuChef

Por Fábio Marques |

Torta de Morango

INGREDIENTES

- 1 massa de torta.
- 600g de morangos frescos
- 200 de açúcar
- 1 colher de chá de amido de milho
- 180 ml de água
- 120ml Creme de leite fresco (para o chantily)

INSTRUÇÕES

1. Pegue a massa e molde na forma cuidadosamente para não rasgar e leve ao forno até que doure (entre 10 a 12 min). Retire e espere esfriar.

Assim que a massa esfriar pegue alguns morangos inteiros e coloque nas bordas até formar um circulo (servirá também como decoração) após pegue uma panela média, leve ao fogo e acrescente o restante dos morangos (picados ou amassados) junto com a açúcar coloque em fogo médio e deixe ferver, mexendo sempre até o morango ficar bem molinho.

2. Em uma tigela pequena, misture o amido de milho e água. Aos poucos, misture o amido de milho ao morango mexendo sempre. Reduza o fogo e cozinhe até engrossar mistura, cerca de 10 minutos, mexendo sempre. Despeje a mistura sobre a massa já assada. Leve a geladeira por 2 ou 3 horas antes de servir. Após retire da geladeira e em uma tigela pequena, bata o creme de leite gelado para fazer o Chantilly.

Depois é só servir e saborear esta torta simples e deliciosa.

Fábio Marques
Personal Chef
Fazemos seus eventos

Fone: 61 8192-0892
Site: www.chefmarques.com
insta: @ocheffabiomarques

Dicas

Agressão entre vizinhos

A dúvida em relação a casos de agressão entre vizinhos de sexos distintos foi gerada, porém já foi sanada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC): esse tipo de agressão, se vier a ocorrer em casos extremos, não se enquadra na Lei Maria da Penha.

Deliberando sobre um caso, o juiz não vislumbrou a presença de um dos requisitos para incidência da Lei Maria da Penha: a necessária convivência no âmbito da unidade doméstica, também conhecida como lar, de modo que a briga entre vizinhos não se configura como violência doméstica. Entretanto, tais incidentes entre vizinhos constituem exemplos de violência e podem ser levados à Justiça.

Energia Solar

O aumento progressivo das tarifas cobradas pela energia elétrica no último ano fez muita gente repensar o consumo e buscar formas de economizar. Uma maneira de reduzir custos é aderir a novos modelos de geração de energia e um deles é o solar, que vem se popularizando em condomínios.

O sistema funciona através de painéis solares que são instalados no telhado do prédio, e a forma dessa instalação influencia para a captação da radiação emitida pelo sol, então a energia solar, transforma-se em energia elétrica. Outra vantagem é que além da redução na conta de luz, o excesso de energia produzida pode ser revertido em créditos na próxima fatura, uma vez que o sistema é conectado à rede, toda produção que sobrar volta para a concessionária.

Selante de silicone

Em todo condomínio deve haver uma caixa de itens úteis para pequenos reparos, quase como uma caixa de primeiros socorros, a qual geralmente fica de posse do zelador ou encarregado. Um produto muito versátil para se manter por perto é o selante de silicone, boa alternativa para aplicações em vidro e diferentes tipos de substratos como rejuntes de cimento e concreto ou reparo de selantes antigos e danificados pela ação da água

Duráveis e altamente resistentes à umidade e intempéries. São encontrados no mercado dois tipos de selante, caracterizados por seu diferente mecanismo de cura: acéticos (indicado apenas para ambientes internos e para superfícies lisas como alumínio, vidro comum e temperado e azulejos) e os neutros (são mais versáteis, indicados para vedação em geral).

Bem Estar

Uma questão de saúde pública

Após os surtos recentes de dengue, do vírus da zika e da febre chikungunya, o Brasil inteiro está mobilizado no combate ao vetor Aedes aegypti. Conforme dados divulgados pela Funasa (Fundação Nacional de Saúde), 90% dos focos da dengue estão nas residências, nas quais se incluem os prédios. Condomínios são locais muito propícios à proliferação da dengue, por dois motivos: grande concentração de pessoas e diversidade de locais para criadouros do mosquito.

Por isso, promover ações para erradicar locais que concentrem água parada no seu condomínio pode ser muito efetivo para proteger não só os condôminos, mas também a comunidade local. Tendo em vista que um prédio pode ser o principal criadouro de um bairro. Além de deixar sua região mais segura, uma força-tarefa no condomínio pode trazer, de um modo geral, uma ajuda relevante para conter a expansão da doença.

É importante destacar ainda que a falta de cuidado pode representar um gasto a mais para o condomínio. Isso porque em muitos municípios, a Vigilância Sanitária tem efetuado vistoria nos condomínios, com possibilidade de aplicação de multas quando são constatadas irregularidades que possam contribuir para a proliferação do mosquito transmissor.

Algumas dicas simples para conservar o seu prédio sem risco dele se tornar um criadouro do Aedes aegypti é cuidar das áreas que entram em contato direto com água, seja ela limpa ou suja, parada ou corrente. Algumas das dicas para os ralos externos e canaletas é usar telas de nylon para proteção, ou aplicar sal regularmente. Para os ralos internos de esgoto uma tampa de plástico pode ser a solução.

No caso da laje e da marquise, é importante manter o escoamento da água, verificando se há acúmulo de água e eliminando eventuais poças. As calhas devem se manter sempre limpas para não acumular água. Os fossos do elevador precisam ser verificados semanalmente se existe água acumulada e no caso de haver, providenciar o bombeamento.

Manter os vasos sanitários sem uso diário sempre tampados, acionando a descarga e semanalmente. Caso não possua tampa, vedar com saco plástico aderido com fita adesiva. Não sendo possível a vedação, acionar a válvula semanalmente, adicionando a seguir duas colheres de sopa de sal. As caixas d'água, por sua vez, precisam ser mantidas vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periodicamente.

Por fim, no caso das piscinas em período de uso, efetuar o tratamento adequado com cloro. Piscinas sem uso frequente, reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água.

Cotidiano

A vida em condomínio: Mitos e verdades

Assim como perante a sociedade, o morador de condomínio, seja ele proprietário ou inquilino, está sujeito a uma série de direitos e deveres. O fenômeno da verticalização, presente com mais força nas cidades de médio e grande porte, contribui diretamente para essa mudança na forma de se relacionar com os vizinhos. Há muitas dúvidas e mitos sobre o funcionamento dos condomínios, o que por vezes pode prejudicar a harmonia entre condôminos e o trabalho do síndico.

O zelador deve cobrir horário de almoço ou folga dos porteiros? Síndicos devem estar à disposição dos condôminos durante 24h? O condomínio não pode divulgar a relação dos moradores inadimplentes? Inquilinos podem votar em assembleia? Veja abaixo cinco afirmativas entre os vários questionamentos relacionados à vida em condomínio que podem ser considerados como mito ou verdade.

1 - Os zeladores devem cobrir o horário de almoço ou de folga dos porteiros

Mito. A presença frequente do zelador na portaria caracteriza dupla função, o que pode acarretar em ação trabalhista contra o condomínio e gerar um prejuízo financeiro. É recomendável, nesse caso, que o condomínio disponha de funcionários considerados folguistas. O zelador só deve ser acionado para substituir porteiros em caso de emergência, e apenas em uma condição eventual e informal.

2 - O síndico deve estar à disposição dos condôminos 24h por dia

Mito. O síndico deve estabelecer um horário determinado, conforme sua disponibilidade, para cuidar das tarefas inerentes ao condomínio, incluindo no atendimento a outros condôminos. Fora desse período, o ideal é orientar os condôminos a procurar os funcionários, principalmente o zelador, para que esses sejam os intermediários das eventuais reclamações dos moradores, acionando o síndico apenas em casos urgentes.

3 - Inquilinos têm direito a voto em assembleias

Verdade. O voto dos inquilinos nas assembleias do condomínio é permitido, desde que o morador que vive no imóvel alugado tenha a posse de uma procuração específica do proprietário para este fim e somente quando o proprietário da unidade não estiver presente na assembleia.

4 - O condômino pode alugar sua vaga na garagem para pessoas de fora do prédio

Verdade. A legislação atual permite que as vagas de garagem sejam alugadas para pessoas estranhas ao edifício. Mas é preciso observar o que diz a convenção do condomínio, que tem poder legal para proibir tal prática. É importante ainda que o condômino informe ao zelador ou ao próprio síndico que a vaga em questão foi alugada para uma pessoa que não reside no condomínio, para não comprometer a segurança do local e evitar eventuais constrangimentos.

5 - O condomínio não pode divulgar relação com nome dos condôminos inadimplentes

Verdade. É um assunto muito controverso e que, na maioria das vezes, gera um desgaste psicológico e emocional ao síndico e ao condômino em questão. De fato, não é possível citar o nome dos condôminos em débito, pois tal ato pode caracterizar constrangimento ilegal. Mas o síndico pode, na prestação de contas mensal, mencionar as unidades que deixaram de pagar a cota condominial.

EXPEDIENTE

Folha do Síndico
A informação dirigida

Publicação Mensal da:
JR OFFICE
Tel.: (61) 3011-7300
folhadosindico@hotmail.com

Autorizado o uso da marca por:
Publik EDITORA LTDA.
JR OFFICE

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Sócio Diretor:
Aldo Araujo Silva Junior
folhadosindico@hotmail.com

Redação:
Andréa Mattos
Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BaA

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo
(61) 8175.3866

Assessoria Jurídica:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

FRANQUEADOS:

ABC Paulista/SP - 11 4509.5853
5.500 Exemplares
ruy@jornaldosindico.com.br
Aracaju/SE - 79 0000.0000
2.000 Exemplares
robinson@jornaldosindico.com.br
Baixada Santista/SP - 13 4009.3971
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br
Belém/PA - 91 3246.5534
5.000 Exemplares
belem@jornaldosindico.com.br
Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
16.000 Exemplares
marcio@jornaldosindico.com.br
Brasília/DF - 61 3011-7316
10.000 Exemplares
folhadosindico@hotmail.com
Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br
Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
maurilei@jornaldosindico.com.br
Fortaleza/CE - 85 3283.2627
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br
Goiânia/GO - 61 3011.7316
5.000 Exemplares
goiania@jornaldosindico.com.br
Natal/RN - 84 3086.9884
3.000 Exemplares
natal@jornaldosindico.com.br
Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br
Petrolina/PE - 87 8825.9245
1.000 Exemplares
petrolina@jornaldosindico.com.br
Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br
Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br
Sorocaba/SP - 15 3418.1181
3.000 Exemplares
sorocaba@jornaldosindico.com.br

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Publik Editora Ltda.

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

BRIGADISTA E SOCORRISTA

PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO

SERVIÇOS GERAIS

LIMPEZA DE ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES

MONITORAMENTO E CFTV

Solicite um orçamento

Soluções criativas e eficazes para qualquer situação é a marca da **Qualifoco Serviços**, que dispõe de profissionais altamente qualificados e supervisores operacionais experientes, todos buscando respostas rápidas às necessidades do cliente.

Reconhecida pelo Prêmio Top Brazil Quality em 2014, a **Qualifoco Serviços** oferece um portifólio variado de serviços:

- Auxiliares de Serviços Gerais
- Agentes de Portaria
- Controladores de Acesso
- Brigadistas
- Socorristas
- Auxiliares Administrativos
- Encarregados de Manutenção
- Contínuos
- Camareiras
- Copeiras
- Motoristas
- Recepcionistas
- Telefonistas
- Entre outros

www.qualifoco.com
(61) 3327-3336

Qualifoco

Qualidade em serviço.

SAAN Quadra 01 Lote 680 - Brasília/DF
CEP 70.640-000

www.qualifoco.com
(61) 3327-3336

Imagine essa satisfação em seus funcionários!

A Rigor Services através de seus Benefícios Extras, transforma o sonho do funcionário em realidade.

- Limpeza e conservação
- Auxiliar administrativo
- Agentes patrimoniais
- Serventes
- Garagistas
- Jardineiros
- Zeladores

EQRSW 07/08 Lt. 01 Sl. 214 ED. MONUMENTAL
Sudoeste - Brasília-DF (61) 3536-3428
www.rigorservices.com.br

RIGOR SERVICES

EFICIÊNCIA - RESULTADO - COMPROMISSO - QUALIDADE GARANTIDA - ATENDIMENTO PERSONALIZADO